



A l'attention du Collège des Bourgmestre
et Echevins de Grez-Doiceau.

Biez, le 29 octobre 2009

Concerne :

L'enquête publique suite à la demande de certificat n°2 introduite par Moury Promotion

- Projet autour du Préventorium de Biez -

Monsieur le Bourgmestre, Madame, Messieurs,

L'asbl **Les Amis de la butte** s'oppose au projet immobilier qui concerne le flanc nord de la butte pour plusieurs raisons fondamentales :

- **L'ampleur du projet**, indirectement liée au déficit que les Mutualités Neutres doivent éponger, va s'exprimer dans la rentabilisation outrancière d'une zone à ouverture paysagère au schéma de Structure Communal et d'une zone d'équipements collectifs et de services publics au plan de secteur.

Nous ne pouvons accepter que l'on en arrive à dépasser des gabarits environnants, à concentrer des appartements et à aligner en ligne droite des villas quatre façades sans souci de l'intégration paysagère dans un environnement de type rural. Plus de deux cents habitants et leurs automobiles, des voiries plus larges que les voies rurales sur lesquelles elles viendraient se greffer, tout cela montre que ce projet apportera de facto la ville à la campagne.

Est-ce bien cohérent dans une commune qui initie d'autre part un Plan Communal de Développement Rural ?

- Le projet se caractérise aussi par **une absence de souci d'intégration sociale**. Les quinze villas au centre de leur parcelle, accrochées en rang d'oignon sur un versant humide qui n'a jamais été bâti, seront desservies par une voirie tournée vers l'extérieur du village : cela n'est pas déplaisant en ce qui concerne les véhicules mais une telle orientation ne représente en rien un gage d'intégration sociale. La négligence de cet aspect de cohabitation et de voisinage bien pensé amène souvent des réflexes sécuritaires qui, eux non plus, n'améliorent pas la qualité relationnelle. Cet aspect sécuritaire est aussi significativement évoqué dans l'étude d'incidence pour ce qui concerne les appartements et la résidence-service. Par contre, l'étude ne s'étend guère sur l'intégration sociale... difficile à envisager avec ce type de bâti.

- Nous ne pouvons accepter la demande **de dérogation à la zone bleue au plan de secteur**. Aucune motivation solide, paysagère ou sociale, ne vient l'appuyer. Ce serait la porte ouverte à la multiplication ultérieure des blocs à appartements qui n'ont pas leur place en zone rurale. La largeur de la voirie envisagée entre l'avenue Félix Lacourt et l'avenue des Sapins, renforce nos inquiétudes.

- **Les problèmes de mobilité** qu'engendrerait l'afflux de nouveaux habitants éloignés des centres nous font penser qu'il faudrait sérieusement restreindre la dimension du projet. Les larges voiries internes au lotissement et destinées à l'automobile se déverseraient sur des petites voies rurales alors qu'un plan raisonnable aurait dû les faire se déverser sur l'avenue Félix Lacourt moyennant des aménagements susceptibles de ralentir un trafic déjà dense et surtout trop rapide. De plus, en aval, la densité de circulation aux heures de pointe pose déjà problème rue Basse-Biez et dans le centre de Grez-Doiceau. De même, une certaine densité de trafic commence à poindre à certains moments du week-end. Faut-il en rajouter dans des zones peu desservies par les transports en commun ?

• Implanter un tel projet dans une **zone contiguë à celle qui est régentée par le Plan Communal d'Aménagement de 1998** reviendrait à nier les principes directeurs de ce dernier. Ainsi, son option fondamentale visait à *assurer l'intégration de toute construction et de tout aménagement en vue de conserver l'harmonie du site paysager et d'assurer la viabilité, la sécurité et la beauté des voiries*. Dans ce même ensemble paysager, comment *conserver le caractère campagnard des deux rues montant sur la butte et de leurs abords* (nous soulignons) (*rue du Beau Site et rue Champ du Curé*) sans envisager un traitement similaire pour les terrains qui les jouxtent ?

• Enfin, un certain nombre de **données avancées dans l'étude d'incidence** financée par le promoteur, nous poussent à relativiser sa pertinence. Nous en citons quelques-unes, ci-dessous :

- Le chiffre annoncé de 212 personnes nous semble sous-évalué. Les appartements font tous 2 chambres et plus de 100 m² Ils sont prévus pour 2 personnes au moins. Nous pensons que le projet tel qu'il est présenté est dimensionné pour plus de 250 personnes, ceci sans compter les professionnels nécessaires à la Résidence service. Et la phrase soulignée en page 18, selon laquelle « la capacité maximale d'accueil ne sera atteinte que plusieurs années après la mise en vente des logements » nous ferait sourire si l'enjeu était moindre.
- Dans le chapitre trafic (3.5) nous constatons :
 - l'omission du trafic lié aux professionnels actifs dans la résidence service : médecins, infirmières, personnel de nettoyage, de restauration, d'entretien technique (cela devrait être mentionné au point 3.5.3.2)
 - de même, l'omission des visiteurs des résidents de la Zone 2 (idem)
 - la non pertinence de la prise de mesures mentionnée en p. 82 (une heure, un jour ouvrable)
 - le fait de passer sous silence le principal problème de mobilité de la région : le centre du village de Grez Doiceau, comme déjà évoqué plus haut.
- L'absence de réseau d'égouttage ne semble poser aucun problème : c'est la réalisation du projet du promoteur qui va entraîner la mise en place (par la Commune) des égouts ! (voir page 45 – 3.2.4.1)
- Quelques « copiés-collés » cocasses, comme celui évoquant des chaudières au gaz naturel en page 28.
- Concernant le bruit, nous avons été étonnés d'apprendre que le trafic aérien serait « bien moindre en période scolaire » et nous pointons aussi le fait que l'auteur de l'étude lui-même souligne n'avoir pas été à même de faire ses mesures en période normale (page 101).

Toutes ces raisons, le souci de notre environnement, l'intérêt pour la qualité des relations sociales de notre village et la volonté de s'inscrire dans une démarche participative nous poussent à vous demander d'initier rapidement un Plan Communal d'Aménagement pour la zone concernée.

Dans l'espoir que vous réserverez bonne suite à nos considérations et à nos demandes, nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, Madame, Messieurs, en l'expression de nos sentiments distingués.

Pour Les Amis de la Butte,

Philippe Dendoncker

Henri Martens

Contacts : Philippe Dendoncker
14, rue de l'Eglise St Martin
1390 Biez
tél : 010/84 19 74

Henri Martens
Rue du Beau Site, 25
1390 Biez
tél : 010/23 71 80